

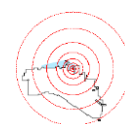
Superfícies útils de l'equipament proposat (veure plànol A05):

Peces interiors	Superfície útil m ²
Entrada des d'aparcament	8,12
Circulació	20,13
Bar – punt de trobada	34,61
Cuina – magatzem	4,78
Aula – espai multifuncional	51,37
Oficines	43,46
Atenció al públic i botiga	22,07
Atenció personalitzada	4,34
Espai expositiu	154,52
Vestíbul i venda d'entrades	8,75
Instal·lacions aquari – aqüicultura - magatzem	47,85
Laboratori	14,88
Bany adaptat	6,93
Bany dones	8,72
Bany homes	8,72
Vestuaris i guixetes dones	16,67
Total superfície útil peces interiors	455,92
Peces exteriors	
Dutxes	4,51
Circulació	35,81
Magatzem material nàutic	12,25
Terrasses cobertes	203,95
Total superfície útil peces exteriors	256,52
Total superfícies útils edifici	712,44

5.5. Sostenibilitat ambiental: aspectes materials, energètics i cicle de l'aigua

Els diferents aspectes ambientals contemplats per l'edifici i els exteriors són els següents:

- Es preveu un edifici de molt baix consum energètic, amb etiqueta energètica categoria A segons el Codi Tècnic de l'Edificació. Per tant, les necessitats energètiques per a calefacció i refrigeració seran mínimes i es cobriran amb equips de molt baix consum.
- La façana principal s'orienta a sud-est, una orientació ideal a l'hivern per a la captació passiva de calor solar a través dels vidres de la façana, alhora que a l'estiu es protegeix de la radiació solar gràcies a la terrassa coberta.
- Es preveu una coberta vegetal per a l'edifici, de manera que es recuperi la superfície verda de l'ocupació de l'edifici, a més de contribuir al millor rendiment tèrmic.



- L'edifici es dotarà d'un alt grau d'aïllament tèrmic i sistemes de ventilació natural.
- Es preveu la il·luminació natural de la totalitat de l'edifici, solucionant amb lucernaris l'entrada de llum natural al espais allunyats de les façanes de l'edifici.
- L'edifici es dotarà de plaques solars fotovoltaïques per a la producció d'electricitat en règim d'autoconsum.
- També es preveuen plaques solars tèrmiques per a la producció d'aigua calenta amb l'objectiu de proporcionar el 100% de l'aigua calenta durant tot l'any.
- Es planteja una construcció amb un alt grau de prefabricació i amb el criteri de reversibilitat i màxima reducció dels impactes ambientals del cicle de vida dels materials utilitzats.
- Les superfícies pavimentades exteriors funcionaran amb els principis dels sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), de manera que recolliran les aigües de pluja, les tractaran amb filtres naturals i es reutilitzaran pel propi reg de les zones verdes i neteja.
- L'enjardinament exterior es realitzarà amb plantes autòctones amb baixa demanda hídrica.
- L'edifici recollirà i utilitzarà totes les aigües pluvials que captin les seves cobertes. Igualment es preveu un circuit de tractament i reutilització d'aigües grises per reduir el consum d'aigua de la xarxa general, alleugerint la càrrega extractiva que pateix l'aqüífer.

Totes aquestes mesures es desenvoluparan als corresponents projecte arquitectònic i projecte d'activitats.

6. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

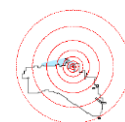
6.1. Estratègia prevista de finançament

Un dels objectius que marcarà el desenvolupament del projecte és l'**autogestió** de l'edifici i la seva **autosuficiència econòmica**. Per tant, ha de poder lliurar-se a alguna entitat consorciada públic-privada per a la seva gestió i, a més, haurà d'oferir serveis amb contraprestació econòmica. Aquest objectiu es desenvoluparà mitjançant un pla econòmic, que es redactarà en paral·lel a l'elaboració del projecte i obra, i contemplarà el flux de despeses i ingressos previsibles amb la posada en marxa de l'edifici, establint les mesures necessàries per a la seva sostenibilitat econòmica.

D'entrada es preveu que l'actuació total prevista sigui finançada de la següent manera:

Ajuntament des Mercadal amb fons de l'impost turístic "ecotaxa": adquisició del terreny (referència cadastral 6240904EE9364S0001XU, veure figura 09) i execució de totes les intervencions previstes en el mateix terreny, inclòs l'equipament.

Ajuntament des Mercadal amb recursos propis o altres fonts de finançament: redacció de tots els documents i projectes tècnics necessaris per a l'obtenció de les preceptives llicències i autoritzacions. Intervenció dels diferents tècnics professionals necessaris per a la direcció de les obres i la seva inspecció final.



Ports de les Illes Balears: execució de totes les intervencions previstes en l'àmbit de titularitat pública de la seva competència (zona DPMT i làmina d'aigua).

La divisió de competències i fonts de finançament requerirà un conveni entre administracions i la redacció d'un projecte integral (que pot estar format per diversos projectes parcials) que articuli tota la intervenció que es proposa.

6.2. Estudi de viabilitat econòmica

A continuació es presenta un estudi inicial que quantifica les necessitats de finançament de tota la intervenció prevista, així com el flux de caixa relatiu als ingressos i despeses anuals.

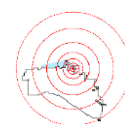
Previsió econòmica de la inversió

PREVISIÓ DE FINANÇAMENT MITJANÇANT L'IMPOST TURÍSTIC "ECOTAXA"

	Preu impostos inclosos
01. ADQUISICIÓ PARCEL·LA	
Preu, taxes i tràmits adquisició	1.270.540 €
Subtotal	1.270.540 €
02. URBANITZACIÓ I ADEQUACIÓ D'EXTERIORS	Preu IVA inclòs
Zona pavimentada (292,58 m2 x 210 €/m2 + 21% IVA)	74.345 €
Zona aparcament i espai remolcs (1.665,49 m2 x 110 €/m2 + 21% IVA)	221.677 €
Zones verdes (854,30 m2 x 60 €/m2 + 21% IVA)	51.258 €
Subtotal	347.279 €
03. EDIFICACIÓ	Preu IVA inclòs
Edifici: terrasses cobertes (260,34 m2 x 425 €/m2 + 21% IVA)	133.880 €
Edifici: superfície tancada (508,28 m2 x 1.150 €/m2 + 21% IVA)	707.272 €
Subtotal	1.086.172 €
04. EQUIPAMENT	Preu IVA inclòs
Equipament edifici (estimatiu)	400.000 €
Subtotal	400.000 €
TOTAL INVERSIÓ A FINANÇAR PER L'IMPOST TURÍSTIC "ECOTAXA"	3.103.991 €

PREVISIÓ DE FINANÇAMENT A CÀRREC DE PORTS DE LES ILLES BALEARS

	Preu IVA inclòs
05. URBANITZACIÓ I ADEQUACIÓ D'EXTERIORS (DPMT I LÀMINA D'AIGUA)	
Zona pavimentada d'accés (130,93 m2 x 210 €/m2 + 21% IVA)	33.269 €
Accés rampa de remolcs (294,52 m2 x 110 €/m2 + 21% IVA)	39.201 €
Plataforma d'activitats (415,88 m2 x 210 €/m2 + 21% IVA)	105.675 €
Rampa flotant (93,69 m2 x 550 €/m2 + 21% IVA)	62.351 €
Moll flotant (142,34 m2 x 550 €/m2 + 21% IVA)	94.727 €
Rampa per remolcs (30,78 m2 x 700 €/m2 + 21% IVA)	26.071 €
Zona verda A (728,55 m2 x 60 €/m2 + 21% IVA)	52.893 €
TOTAL INVERSIÓ A CÀRREC DE PORTS DE LES ILLES BALEARS	414.186 €



La previsió de finançament s'ha obtingut utilitzant preus estandarditzats per superfície i tipus d'actuació. A la previsió de finançament no s'han tingut en compte les despeses que assumirà l'Ajuntament des Mercadal amb recursos propis o altres fonts de finançament (veure punt anterior). Tampoc s'han tingut en compte els sortidors de combustible opcionals, ja que la seva implementació dependrà de qüestions normatives i de seguretat que no es poden contemplar a l'actual fase d'avantprojecte.

Previsió de l'autosuficiència econòmica en fase d'ús:

Dins aquest apartat es fa una estimació dels ingressos i despeses anuals que conformaran el flux de caixa del centre d'interpretació objecte del present avantprojecte.

DESPESES MANTENIMENT ANUAL	Preu
Electricitat	20.000 €
Aigua	2.000 €
Neteja	8.000 €
Manteniment general edifici i instal·lacions (3% del pressupost de construcció)	30.000 €
Material oficina	4.000 €
Assegurança	3.000 €
Web i publicitat	2.500 €
Consumibles	3.000 €
Aprovisionament bar-cafeteria	8.000 €
Subtotal	80.500 €
DESPESES DE PERSONAL	
Direcció (1 persona)	20.000 €
Personal bar-cafeteria (2 persones)	28.000 €
Personal administratiu (2 persones)	28.000 €
Personal auxiliar (1 persona)	13.000 €
Reforç de temporada (2 persones)	12.000 €
Subtotal	101.000 €
TOTAL DESPESES ANUALS PREVISTES	181.500 €
INGRESSOS ANUALS PREVISTOS	Preu
Bar	90.000 €
Visites centre interpretació (16.000 anuals a 3 €)	48.000 €
Ús taquilles i vestuaris	7.000 €
Botiga de l'espai d'interpretació	10.000 €
Lloguer aula-espai multifuncional	9.000 €
Lloguer espais administratius	10.800 €
Lloguer-concessió terrenys actuals escola de vela	8.000 €
Vendes piscicultura	7.000 €
Lloguer d'espais per esdeveniments especials	6.000 €
TOTAL INGRESSOS ANUALS PREVISTOS	195.800 €

S'han agafat valors de diferents estudis econòmics per a centres similars, amb una afluència de públic dins la mitjana dels centres ambientals de Menorca (dades OBSAM). El flux de caixa anual previst és positiu amb un resultat de 14.300 € a favor dels ingressos.

